



פנייה מוקדמת לקבלת מידע (R.F.I)

בנוגע להצעה לשימושים והפעלה של מבנה ציבור עצמאי במתחם "רוטשילד-

הרצל (החוף הצפוני)" תב"ע 502-1183094

1. רקע כללי

- 1.1. חברת חוף בת ים לזימות ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה") הנה חברת בת עירונית המוחזקת במלואה על ידי עיריית בת ים (להלן: "העירייה"). העירייה מקדמת באמצעות החברה את פיתוחו של מרכז העיר כרובע עסקים, מגורים ופנאי תוסס וחדשני.
- 1.2. בלב הפעילות נמצא מתחם "רוטשילד-הרצל (החוף הצפוני)" (להלן: "המתחם") – פרויקט הממוקם בצומת האסטרטגי של הרחובות רוטשילד-והרצל, בסמיכות ליפו ועל קו החוף.
- 1.3. הפרויקט, המבוצע על ידי החברות מצלאוי, ICR וישראל קנדה, כולל הקמת שלושה מגדלי מגורים בני 32-38 קומות, מלון בוטיק בן 15 קומות, מבנה ציבור עצמאי ושטחי מסחר רחבים.
- 1.4. במסגרת מטלות הציבור בפרויקט, מוקמים שטחים משמעותיים המיועדים לצרכי ציבור (להלן: "שטחי ה-RFI"), והעירייה בוחנת את השמשתם באמצעות "עוגנים" משמעותיים שיעניקו ערך מוסף לעיר ולתושביה.

2. תיאור שטחי ה-RFI

- הפנייה מתייחסת לשטחים הציבוריים המבונים במתחם, הכוללים:
- 2.1. מבנה ציבור עצמאי (תא שטח 401): מבנה בן 9 קומות. שטח עיקרי כולל של כ-3,850 מ"ר. ההגשות יכולות לתת התייחסות לכל השטח או לחלקו.
 - 2.2. שימושים מותרים (שטח חום): בהתאם להוראות התב"ע המאושרת, השטחים מיועדים לשימושי חינוך, תרבות, ספורט, קהילה, רווחה, בריאות או משרדי עירייה.
 - 2.3. סטטוס הפרויקט: צפי למסירה ואיכלוס (טופס 4); שנת 2031.
 - 2.4. חניה: הפרויקט כולל הקצאת מקומות חניה תת-קרקעיים ייעודיים עבור שטחי הציבור בהתאם לתקן.
 - 2.5. שימושים נוספים בסביבת הנכס: 3 מגדלי מגורים בני 32-38 קומות עם גדלי דירות משתנות; מלון בוטיק בן 15 קומות הצפוי להכיל בריכת שחיה, ספא, אולם כנסים וחדר כושר.

3. מטרת הפנייה וקהל היעד

- 3.1. החברה קוראת לזימים, גופי תרבות, מוסדות אקדמיים, מוסדות הכשרה, מפעילים בתחומי הבריאות, הפנאי, האומנות והחדשנות (להלן: "המשיבים") להציע הצעות קונספטואליות להפעלת עוגן/ים בנכס.
- 3.2. המטרה היא איתור גורמים בעלי יכולת מוכחת להקמה והפעלה של פעילות המייצרת תנועת קהל משמעותית וסינרגיה עם שטחי המגורים, המלונאות והמסחר הסמוכים.



4. תוכן המענה המבוקש

המשיבים מתבקשים לפרט במענה לפנייה זו את הנושאים הבאים :

- 4.1. **פרוגרמה מוצעת:** תיאור מהות המיזם, השימושים המתוכננים ותרומתו הייחודית למרכז העיר בת ים.
- 4.2. **דרישות בינוי והתאמה:** התייחסות לצרכים טכניים (חלוקת פנים, תשתיות מיוחדות, עומסים וכו') הנדרשים לביצוע בשלבי הגמר של המבנה.
- 4.3. **מודל כלכלי ותפעולי:** הצגת מודל ההתקשרות (למשל: שכירות ארוכת טווח, BOT, ניהול במיקור חוץ וכו').
- 4.4. **ניסיון וחוסן:** פירוט ניסיון המשיב בהפעלת מתחמים דומים והצגת יכולת פיננסית ראשונית להקמה.

5. הנחיות כלליות ותנאים משפטיים

1. מובהר ומודגש בזה, כי פנייה זו אינה מהווה מכרז או הזמנה להציע הצעות, כי אם פנייה מוקדמת לקבלת מידע בלבד. החברה לא מתחייבת לפרסם כל מכרז ו/או הליך מושא בקשה זו, ואין בהליך זה, לרבות הגשת המענה במסגרתו, כדי להוות התחייבות כלשהי מצד החברה או כדי להוות בסיס להתקשרות מכל סוג שהוא בין החברה והמשיב.
2. החברה שומרת לעצמה את הזכות לשנות את מועד הגשת המענה, וכן את הזכות לבטל הליך זה או לצאת בפנייה חדשה לקבלת מידע, וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי.
3. החברה תהא רשאית להציב במסגרת המכרז, באם יפורסם, תנאים נוספים או אחרים מאלה שהוצגו בפנייה זו, על פי שיקול דעתה הבלעדי.
4. המידע שיימסר במסגרת הליך זה יישמר בסודיות, בכפוף לחובות החברה על פי דין. לחברה תהיה זכות מלאה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לעשות שימוש במידע שיועבר, כולו או חלקו, לצרכי הכנת מכרז ו/או כל הליך ו/או פעולה אחרת שתחליט לגביהם ולמשיבים לא יהיו טענות בגין זכויות יוצרים.
5. החברה רשאית לבקש מידע נוסף והבהרות מהמשיבים, ככל שתראה לנחוץ.
6. אין במענים שיוגשו כדי לחייב את החברה, ובאם יוחלט על יציאה להליך תחרותי או מכרזי מכל סוג שהוא, לא יהווה המענה משום יתרון כלשהו למציע.
7. כל ההוצאות הכרוכות בהכנת המענה והגשתו הן באחריותם הבלעדית של המשיבים בלבד ועל חשבונם. בשום מקרה לא יהיה המשיב זכאי להחזר ו/או לכל פיצוי ו/או שיפוי בגין הוצאות ו/או נזקים שייגרמו לו בקשר למענה ו/או הכנת המענה והגשתו.
8. המשיב מצהיר כי אין במידע שימסור כדי לפגוע בזכויות של צד שלישי, לרבות זכויות יוצרים, וכי הוא לבדו יישא באחריות לכל דרישה או תביעה שמקורה בטענה כי במסגרת שימוש במידע שהוגש הופרו זכויות צד שלישי כאמור, והוא ישפה את החברה מיד עם קבלת דרישה בגין כל סכום שיידרש ו/או ייתבע לשלם מחמת תביעה או דרישה כאמור לעיל, לרבות הוצאות ושכר טרחת עו"ד.



9. מתן מענה לפנייה זו מהווה הסכמה לכל האמור במסמך זה ומחייב את המשיב שלא יהיו לו תביעות או דרישות מהחברה או מכל גורם אחר בקשר לשימוש במידע שיימסר על ידו.
10. החברה שומרת לעצמה את הזכות לנהל משא ומתן עם מי מהמשיבים בשלבים מאוחרים יותר של התהליך, בכפוף להוראות הדין החל עליה.
11. החברה מתייחסת להליך זה במלוא כובד הראש ומצפה אף מהמשיבים לעשות כן ולמסור מידע מלא ועדכני.

6. הגשה ולוחות זמנים

- **מפגש מציעים:** החברה תקיים מפגש מציעים באמצעות ה-Zoom ביום **ד' ה-1/7/2026** בשעה **15:00**. קישור למפגש יועלה לאתר האינטרנט של החברה בכתובת <http://www.bat-yam.muni.il>, תחת מידע כללי <מכרזים ודרושים> מכרזי חברת חוף בת-ים. החברה שומרת על זכותה לקיים מפגשי מציעים נוספים או פרטניים, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
- **מועד אחרון למשלוח שאלות הבהרה:** ניתן להפנות לכתובת מייל: olga-s@bat-yam.muni.il עד ליום **יום ה' 9/7/2026** בשעה: **14:00** וזאת בפורמט הבא:

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	פרק וסעיף רלבנטיים	נוסח השאלה

- מענה מרוכז לשאלות ולבקשות שיתקבלו יועלה לאתר האינטרנט של החברה.
- **מועד אחרון להגשת המענה:** עד ליום **ה' 30/7/2026** בשעה **14:00** לכתובת מייל: olga-s@bat-yam.muni.il את המענה יש להגיש בפורמט PDF.
- **כתובת דוא"ל לבירורים:** Batyam@bld.co.il. מובהר כי רק מענה שיינתן בכתב מאת החברה, יחייב אותה.
- החברה, לפי שיקול דעתה, תהא רשאית להזמין את מגישי המידע על מנת לקבל הצגה מפורטת של המלצות מגיש המידע, בין בדרך של מצגת, ובין בדרך של שאלות ותשובות, והיא תהא רשאית לעשות זאת עם מספר גופים צוותא חדא או בנפרד. כן תשקול החברה ביצוע פגישות וראיונות במשרדיה או במשרדי הגוף מוסר המידע לשם התרשמות.